

G A T U K O S T N A D S U T R E D N I N G

Del 2 för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2010, justerad i januari 2011, justerad i januari 2014.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
BAKGRUND.....	3
Gatukostnadsprocessen	4
Samråd	4
Justering efter samråd.....	5
Utställning.....	5
Justering efter utställning	6
Antagande	6
Gatukostnadspolicy.....	7
GATUKOSTNADSUTREDNING	8
Kostnadsunderlag	8
Motiv för generell jämkning	11
Fördelningsområde	12
Motiv för fördelningsområde.....	12
Fördelningsgrund	13
Motiv för fördelning, klassificering och andelstal.....	13
Gatukostnadsersättning	15
Betalning av gatukostnadsersättning	15
BILAGOR.....	16

SAMMANFATTNING

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för del av Kummelnäsvägen och de fastigheter inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, som har angöring till Kummelnäsvägen.

Kostnadsunderlag

Kostnaderna omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till cirka 38,3 miljoner kronor. 34,1 miljoner kr räknas av från kostnadsunderlaget då de bl.a. ingått i beslutat kostnadsunderlag för ett första fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen.

De återstående kostnaderna, 4 200 000 kr, avser del av kostnaden för lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana. Kommunen bekostar 1 450 000 kr genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 2 750 000 kr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 av del av Kummelnäsvägen. Med hänsyn till inkomna synpunkter på klassificering av fastigheter under utställningen har taket för uttag av gatukostnadsersättning sänkts med 100 000 kr i förhållande till takpriset under utställningen.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan.

Fördelningsgrund

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare byggnadsplan och riktlinjerna i gatukostnadspolicyn. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetstyp.

Gatukostnadsutredning

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	211 538

Betalningsvillkor

Gatukostnadsersättningen ska betalas då Kummelnäsvägen i sin helhet är färdigställd. Därutöver ska detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo ha vunnit laga kraft. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast i slutet av 2014. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

BAKGRUND

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008.

Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden.

Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats. Med huvudmannaskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

Enligt start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006, § 112, ska gatukostnader motsvarande lokalgata fördelas på de fastighetsägare som har utfart till Kummelnäsvägen.

En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen. Se bilaga 4 för en sammanfattning av gatukostnadsutredningen.

Gatukostnadsutredning

Kommunstyrelsen beslutade den 14 januari 2008 att anta principer för uttag av gatukostnadsersättning för allmänna anläggningar för detaljplanen för del av Kummelnäsvägen avseende detta fördelningsområde.

I beslutet framgår att ”från kostnadsunderlaget som ligger till grund för uttag av kostnader i fördelningsområdet avräknas hälften av den kostnad som hänför sig till sträckan längs med planerad detaljplan för område G, nämligen 4,2 miljoner kronor. Denna kostnad avses ingå i kostnadsunderlag för kommande gatukostnadsutredning i samband med detaljplaneläggning av Område G.”

Gatukostnadsprocessen

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för gator och park inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL, 6 kap 24 §.

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska enligt 24 § besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, samt om grunderna för fördelningen. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen, men kan även utgöra en separat process efter att en detaljplan vunnit laga kraft.

Samråd

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge samt Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevledes om samrådet.

Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Se minnesanteckningar, bilaga 1. Mötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från fyra fastigheter inom fördelningsområdet. Inkomna synpunkter har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse.

Gatukostnadsutredning

Två fastighetsägare anser att andelstalet för den egna fastigheten är felaktig. De övriga två som lämnat synpunkter motsätter sig att de ska betala för Kummelnäsvägen när det är en befintlig väg som används av fler än de som har in- och utfart till den, respektive motiveringen att det är orimligt att de som är motståndare till detaljplanen ska betala för att få en försämrad miljö och trivsel.

Justering efter samråd

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund. För en fastighet ändras klassificering och andelstal, från "tomt för fritidshus" med andelstal 0,8 till "tomt för permanentus" med andelstal 0,6.

Därmed har det totala antalet andelar minskat.

	Antal andelar
Samråd, prel. summa:	13,6
Utställning, prel. summa:	13,4

En minskning av det totala antalet andelar medför att den preliminära gatukostnadsersättningen för respektive fastighet ökar något. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare föreslås att den generella jämkningen ökas med 50 000 kr. Därigenom blir gatukostnadsersättningen per fastighet i stort sett oförändrad.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Samråd, kr	Utställning, kr
Befintlig tomt för permanentus	127 941	127 612
Befintlig tomt för fritidshus	170 588	170 149
Befintlig, obebyggd tomt	213 235	212 687

Utställning

Beslut om utställning av den justerade gatukostnadsutredningen för del 2 för del av Kummelnäsvägen, fattades av kommunstyrelsen den 7 februari 2011, § 39. Utställningen pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Utställningen har kungjorts i dagspress och samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken "Bo och bygga".

Under utställningstiden har synpunkter inkommit från 1 fastighet inom fördelningsområdet. Synpunkterna avser klassificeringen av den egna fastigheten. Efter utställningen har inkommit en skrivelse om felaktig klassificering av den egna fastigheten utifrån bygglov. De inkomna synpunkterna redovisas i en separat handling, redogörelse av utställningen med rättelse av klassificering.

Gatukostnadsutredning

Justering efter utställning

Till följd av inkomna synpunkter justeras klassificeringen för två fastigheter. Klassificering ändras för en fastighet från ”obebyggd tomt” med andelstal 1,0 till ”tomt för fritidshus” med andelstal 0,8 och för en fastighet från ”tomt för fritidshus” med andelstal 0,8 till ”befintlig tomt för permanenthus” med andelstal 0,6.

Därmed har det totala antalet andelar minskat.

	Antal andelar
Utställning, prel. summa:	13,4
Beslutsunderlag, prel. summa:	13,0

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund.

En minskning av det totala antalet andelar medför att den preliminära gatukostnadsersättningen för respektive fastighet ökar något. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare föreslås att den generella jämkningen ökas med 100 000 kr. Därigenom blir gatukostnadsersättningen per fastighet i stort sett samma som för de fastigheter som ingår i fördelningsområde för den första delen av Kummelnäsvägen.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Utställning, kr	Beslutsunderlag, kr
Befintlig tomt för permanenthus	127 612	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	170 149	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	212 687	211 538

Antagande

Kommunstyrelsen fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde för uttaget samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

Gatukostnadsbeslutet innebär att man slår fast grunden för fördelningen, dvs andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen.

Kommunstyrelsens beslut kan enligt plan- och bygglagen (PBL) 13 kap 1§ överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap. kommunallagen. Överklagandet ska ske skriftligt och skickas till förvaltningsrätten. Överklagandet ska ha inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla.

Gatukostnadsutredning

Gatukostnadspolicy

Nacka kommun har antagit en gatukostnadspolicy och principer avseende uttag av gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark (kommunstyrelsens beslut 3 april 2006, § 58). Syftet har varit att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt generösare anståndsregler.

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor.

Gatukostnadspolicyn har efter utställningen av denna gatukostnadsutredning senare reviderats. Den senare revideringen har dock i praktiken inte någon betydelse för denna gatukostnadsutredning.

Policyn innehåller också bl a följande principer (beslut av kommunfullmäktige den 21 november 2005, § 255):

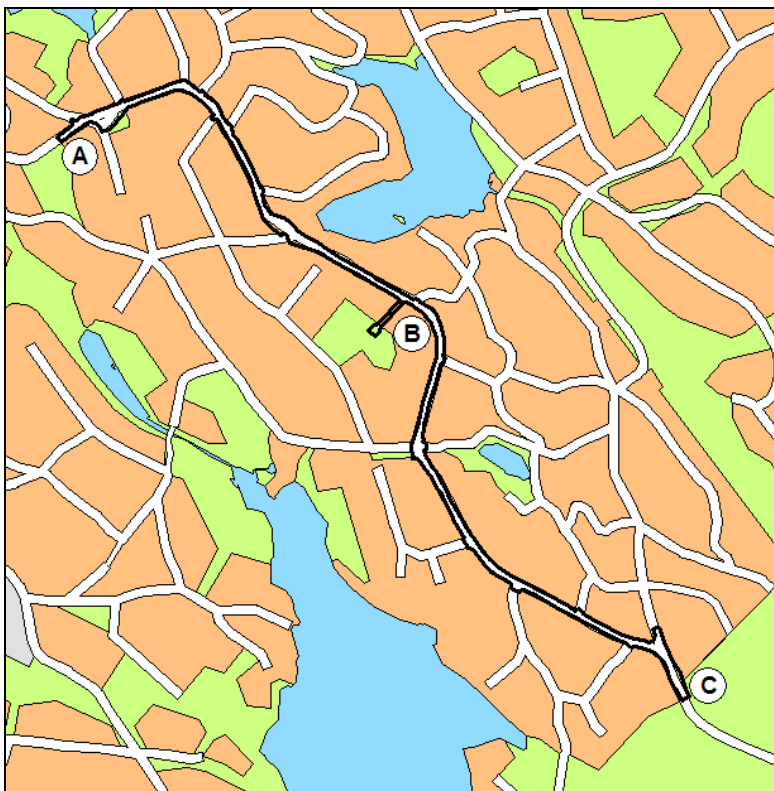
- Kommunen bär investeringskostnaderna för de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningslip etc.
- Kommunen bär investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av "huvudväg" kan fungera som sådan och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- Den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

GATUKOSTNADSUTREDNING

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår kostnader till följd av Kummelnäsvägen byggs ut för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs på en huvudväg inom ett område med permanent villabebyggelse.

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns.



*Detaljplaneområde för del av Kummelnäsvägen med heldragen linje.
Bokstavsbeteckningarna markerar delsträckor.*

Förutom anläggningskostnader för gata, inklusive belysning och avvattnings-, tomtinfarter samt släntanpassningar ingår kostnader för projektering, marklösen, fastighetsbildning samt administration. Kostnader för släntanpassningar på fastigheter inom detaljplan för Solviksområdet (Område F) som uppstår till följd av en ombyggnad av Kummelnäsvägen ingår i kostnadsunderlaget. I kostnadsunderlaget ingår även kostnaden för nyanläggning av lokalgata till planerad förskola inom Solviksområdet.

Kostnaderna avseende del av Kummelnäsvägen har beräknats till cirka 38,3 miljoner kr. En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard, som gatuanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, bilaga 1.

Gatukostnadsutredning

Kostnadsbedömningen av gatuanslagningar är på uppdrag av kommunen utförd av konsultföretaget WSP utifrån detaljprojektering av Kummelnäsvägen, samt faktiskt kostnad avseende delar av utbyggnaden som genomförts. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån priser för kommunens standardbelysning. Annan armatur eller annan anpassad belysning medför en högre kostnad som inte ingår i kostnadsunderlaget. Kostnader för gatumark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet enligt Nacka kommuns praxis del av den samordningsvinst som då uppstår (den s k Nackamodellen enligt Tekniska nämndens beslut om principer för fördelning 2004-05-25 § 35). Denna samordningsvinst för gatukostnadskollektivet beräknas uppgå till 800 tkr, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Kostnaderna har jämkats i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnadspolicyn, i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kap § 33, avseende investeringskostnaderna för extrastandard för väg som har karaktären "huvudväg".

Jämkningsen omfattar kostnaderna för Kummelnäsvägens funktion som huvudgata inklusive kostnader för förstärkningsåtgärder, inlösen av gatumark och släntanpassning samt 50 % av kostnaden för gångbanan. Därutöver finansierar kommunen hela kostnaden för lokalgatan till den föreslagna förskoletomten inom Solviksområdet. Kommunen finansierar även en överskjutande kostnadsdel, utöver tidigare beräkning. Sammanlagt uppgår jämkningen enligt gatukostnadspolicyn till en summa av cirka 21,6 miljoner kr.

Återstående kostnader, 15,9 miljoner kr, motsvarar Kummelnäsvägens funktion som lokalgata med en standard som överensstämmer med det lokala vägnätet inom angränsande detaljplaneområden (en belagd bredd 3,5 m), samt hälften av kostnaden för gång- och cykelbana med bredden 2,5 m.

Del av dessa kostnader, 11,7 miljoner kr, ingår i den tidigare gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen, varav 3,8 miljoner finansieras av kommunen genom en generell jämkning. 7,9 miljoner kr debiteras ägarna av de fastigheter som ingår i det tidigare fördelningsområdet (del 1).

Det återstående kostnadsunderlaget för del 2 av del av Kummelnäsvägen, 4,2 miljoner kr motsvarar 50 % av kostnaden för lokalgatufunktionen och 25 % av kostnaden för gång- och cykelbana, avseende sträckan från punkt B till C av Kummelnäsvägen, se bild på föregående sida.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger dock storleksordningen för den tidigare beslutade gatukostnadsersättningen för del av Kummelnäsvägen. Därmed föreslås en generell jämkning av kostnadsunderlaget till en summa av 1 450 000 kr, vilket finansieras genom skattemedel.

Gatukostnadsutredning

Den totala delsumman uppgår till 4 200 000 kr varav 2 750 000 kr föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 200 000	
Inlösen och intrångsersättning	3 000 000	
Belysning	1 100 000	
Nyanläggning lokalgata inklusive inlösen och belysning	1 200 000	
Administration och projektledning	2 000 000	
Utbyggnad, faktisk överskjutande kostnad	800 000	
Summa kostnader		38 300 000
Avgår, kommunal finansiering av överskjutande kostnad.	- 800 000	
<i>Avräknas, tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen:</i>		
Avgår, samordningsvinst VA	- 800 000	
Avgår, kommunal finansiering enligt gatukostnadspolicy	- 20 800 000	
Avgår, kommunal finansiering, generell jämkning	- 3 800 000	
Gatukostnadsersättning, beslut KS	- 7 900 000	
Summa avräkning		- 34 100 000
SUMMA		4 200 000
Avgår generell jämkning	- 1 450 000	
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		2 750 000

Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i november 2006. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdeskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Den kostnadsnivå som angetts vid utställning av gatukostnader ska, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 av del av Kummelnäsvägen.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om. Kostnadsfördelningen inom ramen för totalbeloppet kan även komma att förändras.

I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas det nämnda kostnadsunderlaget 2 750 000 miljoner kronor proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

Gatukostnadsutredning

Motiv för generell jämkning

I gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen föreslogs en generell jämkning av kostnadsunderlaget, utifrån de beslut som fattats avseende Älgö och Lilla Björknäs 2, med hänsyn tagen bl a. till att kostnadsunderlaget inte omfattar parkanläggningar. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet för Kummelnäsvägen omfattas av detaljplan eller förslag till detaljplan med enskilt huvudmannaskap för allmän plats och därmed kommer de att belastas av kostnader för parkanläggningar vid kommande anläggningsförrättning avseende respektive planområde.

Principer för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunstyrelsen den 14 januari 2008. Gatukostnadsersättningen för andelstal 1,0 inom detta första fördelningsområde avseende Kummelnäsvägen är ca 210 tkr.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen (del 1)	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	221 809	126 064
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	295 747	168 085
Obebyggd tomt	1,0	369 681	210 106
Ny tillkommande tomt	2,0	739 362	420 212

Av rättvise- och likställighetsskäl föreslås att kostnadsunderlaget jämkas till en nivå som vid fördelning ligger i motsvarande storleksordning som de beräknade gatukostnader som har beslutats för liknande områden i kommunen., och i synnerhet för det första fördelningsområdet för Kummelnäsvägen.

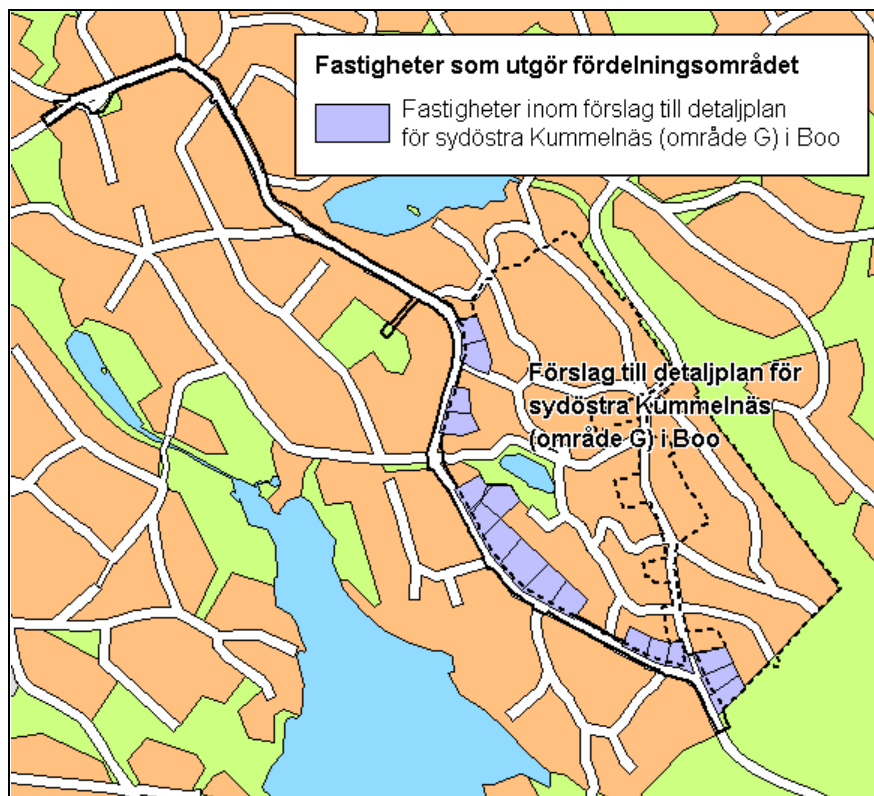
Jämkningsen sker i enlighet med PBL 6 kap 33 §, och motsvarande den princip som utarbetats genom tidigare beslut om uttag av gatukostnadsersättning i kommunen.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del 2 för del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	190 909	126 231
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	254 545	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	318 182	211 538

Gatukostnadsersättningen för andelstal 1,0 inom detta andra fördelningsområde avseende Kummelnäsvägen är ca 211,5 tkr, vilket är i samma storleksordning som för tidigare beslutad gatukostnadsersättning för del 1 Kummelnäsvägen.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.



Detaljplaneområde för del av Kummelnäsvägen med svart heldragen linje. Gräns för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, är redovisad med svart prickad linje.

Fördelningsområdet innehåller 17 befintliga fastigheter för bostadsändamål.

Motiv för fördelningsområde

Fördelningsområdet sammanfaller ofta med ett detaljplaneområde. Detaljplaneområdet för del av Kummelnäsvägen omfattar endast vägområdet, men detta är ämnat att betjäna huvudsakligen fastigheterna som är belägna vid Kummelnäsvägen och i omkringliggande områden.

Enligt gatukostnadspolicyn, och i överensstämmelse med plan- och bygglagen regler, kan fördelningsområdet avvika från detaljplaneområdet om det är motiverat med hänsyn till vilka fastigheter som har nytta av anläggningarna.

Gatukostnadsutredning

Enligt start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006, § 112, ska gatukostnader motsvarande lokalgata fördelas på de fastighetsägare som har utfart till Kummelnäsvägen.

Gatukostnadsutredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för del av Kummelnäsvägen, samt har utarbetats parallellt med förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Fördelningsgrund

Kostnaden på 2 750 000 miljoner kr enligt kostnadsunderlaget ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 24 §, 2 st) fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i byggnadsplan B166, faktiskt bygglov vid tidpunkten för start-PM för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och från taxeringen av byggnad vid start-PM beträffande obebyggd tomt och utifrån gatukostnadspolicyn. De olika kategorierna åsätts olika andelstal utifrån den nytta som tillkommer genom vägutbyggnaden och som möjliggör den nya detaljplanen.

Som obebyggd räknas fastighet med byggnader taxerade till mindre än 50 000 kronor vid tidpunkten för start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Som underlag för antalet tomter gäller det antal byggrätter som anges i förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	7
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	6
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	4

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori. Där framgår också den gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras.

Motiv för fördelning, klassificering och andelstal

Vid fördelning av gatukostnader används i Nacka så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning avseende förnyelseområden.

Kommunen har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom förnyelseområden med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL samt rättspraxis utvecklat en modell för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter, som politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit skälig. Denna praxis utgör

Gatukostnadsutredning

också den grundprincip som ingått i gatukostnadspolicyn från år 2006 och som tillämpas för detta område:

	Andelstal
Befintlig fastighet bebyggd med friliggande permanenthus med högst två lägenheter	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, med möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, utan möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,4
Befintlig fastighet bebyggd med permanentbebott fritidshus	0,7
Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus	0,8
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0
Ny tomt, tillkommande avstyckning	2,0

Denna grundprincip kan dock inte tillämpas schablonmässigt på alla slags bebyggelseområden, utan anpassas efter varje områdes särart och fastighetsägarnas synpunkter under samråd och utställning. Föreslagen fördelning överensstämmer med gatukostnadspolicyn, men klassificering enligt kategori ”permanentbebott fritidshus” tillämpas inte.

Motivet för fördelningsgrunden i den första gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen är att en strikt tillämpning av gatukostnadspolicyn medför komplikationer, eftersom fördelningsområdet omfattar fastigheter inom olika detaljplanområden, med olika tidpunkter för beslut om start-PM respektive en ny och laga kraftvunnen detaljplan. Av rättvise- och likställighetsskäl har en entydig fördelningsgrund eftersträvat och klassificeringen enligt tidigare byggnadsplaner och områdesbestämmelser är entydig och tydlig.

Av likställighetsskäl tillämpas samma fördelningsgrund i denna gatukostnadsutredning

Fastigheterna inom fördelningsområdet omfattas av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. För området gäller detaljplan Bpl 166 som vann laga kraft 1986. Enligt denna får huvudbyggnad uppgå till högst 45 m² byggnadsarea (area på mark) och uthus till högst 20 m² byggnadsarea.

Ett antal fastigheter har dock klassats som permanentbostad och har en större byggrätt. Bestämmelserna framgår genom beteckningen ”F” för permanenthus och ”f” för fritidshus. Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i enlighet med bestämmelserna i gällande byggnadsplan, avseende tomt för permanenthus respektive tomt för fritidshus.

Som obebyggd räknas de fastigheter som är rent faktiskt obebyggda vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen eller har byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa. Start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, godkändes av dåvarande Områdesnämnden Boo den 13 juni 2001, § 187.

Gatukostnadsutredning

I enstaka fall har inte byggnadsplanens bestämmelser stämt med faktiskt bygglov vid tidpunkten för start-PM för område G. Då har det faktiska byggnadslovet tillämpats.

Gatukostnadsersättning

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnadsunderlag, fastigheter inom fördelningsområde och fördelningsgrund, dvs utfallet av antalet fastigheter och summan av andelstal avseende kostnader för anläggning mm inom detaljplaneområdet.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Obebyggd tomt	1,0	211 538

Av bilaga 2 framgår vilken preliminär gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Gatukostnadsbeslutet som fattas av kommunstyrelsen innebär ett antagande av grunden för fördelningen, alltså andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras

Betalning av gatukostnadsersättning

Kommunfullmäktige beslutade den 21 november 2005 att införa en s k takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader ska, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Eventuell överskjutande kostnadsdel finansieras då av skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om.

I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då Kummelnäsvägen i sin helhet är färdigställd, kan tas i drift, och användas av fastighetsägarna. Delar av vägens sträckning färdigställdes under 2009. Utbyggnaden av Kummelnäsvägen beräknas vara klar under hösten 2014.

En förutsättning för debitering av gatukostnadsersättningen är även att detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo har antagits och vunnit laga kraft,

Gatukostnadsutredning

vilket kan ske tidigast vid månadsskiftet april-maj 2014. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms tidigast ske i slutet av 2014. Faktura skickas av kommunen. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt av kommunen beslutade betalningsvillkor, se bilaga 3.

En fastighetsägare som motsätter sig den gatukostnadsersättning som belöper på fastigheten, och/eller villkoren för betalning, kan väcka talan vid fastighetsdomstolen. De regler om rättegångskostnader som gäller vid dessa mål kan innebära att en fastighetsägare som förlorar målet kan förordnas att betala rättegångskostnaderna. (PBL 15 kap 8 §).

BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader per fastighet
3. Betalningsvillkor
4. Tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen (del 1), sammanfattning

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun,  TYRÉNS, uppdragsnr 222353